

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Årsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 7 maj 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 7 maj 2025



Victor Wettergren
Styrelseordförande

2025061815811

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Arsredovisning omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Daniel Nord Pettersson

070 669 1184

Annika Wille

0708-168596

ÅRSREDOVISNING FÖR Niam Core-Plus II Ljusbrun AB

Styrelsen för Niam Core-Plus II Ljusbrun AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Alla belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) om inte annat anges.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bedrivit verksamhet med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	32 455	29 765	27 835	26 144
Driftnetto	26 536	25 093	22 962	22 056
Resultat efter finansiella poster	-631	-2 053	607	-358
Eget kapital	396	2 018	6 478	11 563
Balansomslutning	363 914	355 570	363 689	379 629
Soliditet %	8%	4%	4%	4%

Förväntad framtida utveckling

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om bolagets fortlevnad, då inga väsentliga osäkerheter anses föreligga rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot detta.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Niam Core-Plus II Holding AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

Förslag till disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:

Balanserad vinst	1 968 496
Erhållna aktieägartillskott	20 400 000
Årets resultat	-22 022 292
	<u>346 204</u>

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

346 204
<u>346 204</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	32 455	29 765
Fastighetskostnader	5	-5 919	-4 672
Driftnetto		26 536	25 093
Avskrivningar	6	-8 914	-8 914
Rörelseresultat		17 622	16 179
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 038	1 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-19 291	-19 396
Resultat efter finansiella poster		-631	-2 053
Bokslutsdispositioner	9	-20 789	-2 112
Resultat före skatt		-21 419	-4 165
Skatt på årets resultat	10,11	-603	-1 295
ÅRETS RESULTAT		-22 022	-5 460

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat		-22 022	-5 460
Övrigt totalresultat		0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT		-22 022	-5 460

2025061815813

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	323 209	332 123
Summa materiella anläggningstillgångar		323 209	332 123
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktiverade lånekostnader	13	459	578
Summa finansiella anläggningstillgångar		459	578
Summa anläggningstillgångar		323 667	332 700
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	53	1 378
Fordringar hos koncernföretag		25 800	5 400
Övriga kortfristiga fordringar		9 728	12 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	397	381
Summa kortfristiga fordringar		35 978	19 803
Kassa och bank		4 268	3 067
Summa omsättningstillgångar		40 246	22 870
SUMMA TILLGÅNGAR		363 914	355 570

2025061815814

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		<u>50</u>	<u>50</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		22 368	7 428
Årets resultat		-22 022	-5 460
Summa fritt eget kapital		<u>346</u>	<u>1 968</u>
Summa eget kapital		396	2 018
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	16	35 977	15 188
Summa obeskattade reserver		<u>35 977</u>	<u>15 188</u>
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17	8 338	7 743
Summa avsättningar		<u>8 338</u>	<u>7 743</u>
Långfristiga skulder			
	18,19		
Skulder till kreditinstitut		197 500	192 595
Skulder till koncernföretag		114 129	130 604
Övriga skulder		1 987	1 158
Summa långfristiga skulder		<u>313 616</u>	<u>324 357</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		295	323
Aktuella skatteskulder		288	752
Övriga skulder	20	595	1 062
Upplupna räntekostnader		14	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 394	4 126
Summa kortfristiga skulder		<u>5 586</u>	<u>6 263</u>
		363 914	355 570

2025061815815

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Erhållna aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Totalt
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	43 400	-36 971	6 479
Erhållna aktieägartillskott		1 000	-	1 000
Årets resultat		-	-5 460	-5 460
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	44 400	-42 431	2 019
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	44 400	-42 431	2 019
Erhållna aktieägartillskott		20 400	-	20 400
Årets resultat		-	-22 022	-22 022
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	64 800	-64 454	396

2025061815816

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-631	-2 053
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		9 059	9 059
		<u>8 428</u>	<u>7 006</u>
Betald inkomstskatt		-464	298
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		7 964	7 304
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar		-16 175	-101
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder		-221	973
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 432	8 176
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-26	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-26	0
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		20 400	1 000
Erhållna koncernbidrag			4 300
Ökning (+)/minskning (-) lån		-10 741	-12 637
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 659	-7 337
Årets kassaflöde		1 201	839
Likvida medel vid årets början		3 067	2 228
Likvida medel vid årets slut		4 268	3 067

2025061815817

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB, org nr 556996-4579, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Niam Core-Plus II Huddinge Holding AB, org 559112-6361, som ingår i en koncern med Niam Nordic Core-Plus II, org nr B 207 372, Luxemburg, som toppmoderbolag. Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för Juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget ingår i koncern där Niam Core-Plus II Holding AB, org nr 559073-4165, tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasing har från och med 1 januari 2019 ersatt IAS 17 Leasingavtal. RFR 2 innehåller ett undantag från de förändringar som IFRS 16 medför för leasingtagare och då bolaget har valt att tillämpa detta undantag så har införandet av IFRS 16 inte fått någon materiell inverkan på bolaget.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagande om fortlevnad (*going concern*). Tillgångar, avsättningar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

2025061815818

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815819

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Intäkter

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivningen ej erfordras. Erhållna aktieägarskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungliga anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815820

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Andra finansiella skulder

Övriga finansiella skulder, till exempel lån, leverantörsskulder och köpta men ej betalda fastigheter, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Transaktionskostnader periodiseras över lånets förväntade löptid.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarnas likvida medel samt kundfordringar och bland skulderna leverantörsskulder samt övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, där direkt hänförliga kostnader och intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av effektivräntan. Effektivränta är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdeberäkning av framtida kassaflöden.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Övriga poster som påverkas av uppskattningar och bedömningar är uppskjuten skatt och kundfordringar.

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-12-31	2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	22 247	22 247
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	55 687	63 726
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	12 432	26 641
Summa	90 366	112 613

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-4 919	-3 915
Administrationskostnader	-1 000	-757
Summa	-5 919	-4 672

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815822

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Avskrivningar byggnader och mark	-4 172	-4 172
Avskrivningar byggnadsinventarier	-4 707	-4 707
Avskrivningar markinventarier	-35	-35
Summa	-8 914	-8 914

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	49	158
Övriga finansiella intäkter	989	1 007
Summa	1 038	1 164

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-8 821	-9 598
Räntekostnader, övriga	-10 324	-9 653
Övriga finansiella kostnader	-145	-145
Summa	-19 291	-19 396

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	15 963	4 300
Lämnade koncernbidrag	-15 963	-
Avskrivningar utöver plan	-20 789	-6 412
Summa	-20 789	-2 112

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och		
Fastighet	-681	-1 226
Swap	87	-68
Summa	-595	-1 295

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-21 419		-4 165
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	4 412	20,6%	858
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-24%	-5 128	-48%	-2 014
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0%	0	0%	0
Skatteeffekt av temporära skillnader som ej bokförs uppskjuten skatt på	-1%	-140	-3%	-140
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skattefordran	1%	261	0%	0
Effekt av ändrad skattesats	0%	0	0%	0
Redovisad effektiv skatt	-3%	-595	-31%	-1 295

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	292 186	292 186
Omklassificeringar	-	-
Fusion	-	-
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	292 186	292 186
Ingående avskrivningar enligt plan	-25 434	-21 262
Årets avskrivningar enligt plan	-4 172	-4 172
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-29 606	-25 434
Utgående redovisat värde	262 579	266 751

Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93 933	93 933
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 933	93 933
Ingående avskrivningar enligt plan	-29 044	-24 337
Årets avskrivningar enligt plan	-4 707	-4 707
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 751	-29 044
Utgående redovisat värde	60 182	64 889

Markinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Nyanskaffningar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Ingående avskrivningar enligt plan	-217	-182
Årets avskrivningar enligt plan	-35	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-252	-217
Utgående redovisat värde	448	483

	2024-12-31	2023-12-31
Summa förvaltningsfastigheter	323 210	332 123

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 437 850 tkr. Värderingen kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin vilket innebär att värderingen bygger på icke observerbara indata.

Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden. (DCF). Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om förmåner och skulder i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av avyttringstillfälle eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av diskonterade kassaflöden appliceras en marknadshärledd diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och specifik tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renovering.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815824

Lämplig duration drivs typiskt sett av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För fastigheter såsom investeringsobjekt är periodiserade kassaflöden typiskt sett estimerade utifrån bruttointäkt minus vakans, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det estimerade slutvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras sedan.

Värderingsantaganden

Värdetidpunkt	31 december 2024
Inflationsantagande 2025 (%)	1%
Inflationsantagande 2024-2035 (%)	2%
Kalkylperiod, år	2025-2035
Direktavkastning (%)	6,10%
Kalkylränta (%)	8,00%
Långsiktig vakans (%)	7,0%
Hyresantagande	Årlig hyresintäkt på befintliga avtal samt av värderingsinstitutet uppskattad marknadshyra och uthyrningstakt.
Drift- och underhållskostnader	Anpassat utifrån utfall för fastigheten och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 13 Aktiverade lånekostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 353	1 353
Inköp	26	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 379	1 353
Ingående avskrivningar enligt plan	-776	-631
Årets avskrivningar enligt plan	-145	-145
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-921	-776
Utgående redovisat värde	458	577

Not 14 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	53	1 378
Avsättning för osäkra kundfordringar	-	-
Utgående redovisat värde	53	1 378

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	397	381
Summa	397	381

Not 16 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar utöver plan	35 977	15 188
Summa	35 977	15 188

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815825

Not 17 Uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran(-)	Uppskjuten skatteskuld(+)	Netto
Fastighet	0	8 338	8 338
Swap	0	0	0
Netto uppskjuten skatt	0	8 338	8 338

Not 18 Långfristiga skulder

Räntebärande lån	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	197 500	192 595
Skulder till koncernföretag	114 129	130 604
Summa	311 629	323 199

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på krediter och lån, inbegripet marginaler och derivateffekter, uppgick under 2024 till 6,27 (5,97) procent. All upplåning har skett i SEK.

I de räntebärande lånen ingår banklån mot säkerhet uppgående till 197 500 tkr. De säkerheter som bolaget ställt är pantbrev i bolagets fastighetsinnehav.

Förfallotider för långfristiga lån:	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	311 629	323 199
	311 629	323 199

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad LTV, räntefäkningsgrad ICR samt Minimum Equity. Per årsskiftet uppfyllde bolaget alla lånekovenanter.

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	197 500	197 500
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar	197 500	197 500
Summa ställda säkerheter	197 500	197 500

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	595	1 062
Summa	595	1 062

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	14	-
Förutbetalda hyresintäkter	3 717	2 378
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	677	1 748
Summa	4 408	4 126

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 22 Finansiella instrument

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB är exponerat för ett antal finansiella risker. Bolaget följer Niam AB:s finanspolicy då bolaget administreras av Niam AB och Fastighetspartner P&E AB. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom lån utgörs av räntederivat. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta finansiella riskerna som företaget är utsatt för är refinansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

2024-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	53	-	53	53
Fodringar hos koncernföretag	25 800	-	25 800	25 800
Övriga kortfristiga fordringar	9 728	-	9 728	9 728
Likvida medel	4 268	-	4 268	4 268
Summa	39 850	-	39 850	39 850

2024-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	197 500	-	197 500	197 500
Skulder till koncernföretag	114 129	-	114 129	114 129
Övriga kortfristiga skulder	595	-	595	595
Summa	312 224	0	312 224	312 224

2023-12-31	Låne- och kundfordringar	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Kundfordringar	1 378	-	1 378	1 378
Fodringar hos koncernföretag	5 400	-	5 400	5 400
Övriga kortfristiga fordringar	12 644	-	12 644	12 644
Likvida medel	3 067	-	3 067	3 067
Summa	22 489	-	22 489	22 489

2023-12-31	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	Verkligt värde
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut	192 595	-421	192 175	192 175
Skulder till koncernföretag	130 604	-	130 604	130 604
Övriga kortfristiga skulder	1 062	-	1 062	1 062
Summa	324 261	-421	323 841	323 841

Ränterisk

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB finansieras av externa och koncerninterna lån samt eget kapital. Räntekostnaden, som påförs kvartalsvis, uppgår till långivarnas vid varje tidpunkt genomsnittliga upplåningskostnad.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernbolaget Niam Core-Plus II Holding AB.

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

2025061815827

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Ljusbrun AB tillhör är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Niam Core-Plus II Ljusbrun AB tillhör är att upprätta en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroende av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansierings- risken, men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna.

Tabellerna nedan visar avtalade återstående löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna.

Redovisat värde 2024-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Räntebärande skulder	311 629	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	595	595	0	0	0
Summa	312 224	595	0	0	0

Redovisat värde 2023-12-31	Förväntat kassaflöde				
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder					
Räntebärande skulder	322 779	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	1 062	1 062	0	0	0
Summa	323 841	1 062	0	0	0

Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långgivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning föreligger inga transaktioner med andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör. Koncerninterna räntekostnader 2024 uppgår till 8 821 (9 598) tkr.

Not 24 Disposition av vinst eller förlust (kr)

Till bolagsstämman förfogande står följande vinst, i kronor:	
Fritt eget kapital	22 368 496
Årets resultat	-22 022 292
	346 204

Styrelsen föreslår att till förfogade vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

346 204

346 204

Niam Core-Plus II Ljusbrun AB
556996-4579

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt har hänt efter räkenskapsårets slut.

2025061815828

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:

47DAF29F547047C...
Victor Wettergren
Styrelseordförande

DocuSigned by:

0C13E1B1871C462...
Marie Mattiasson
Styrelseledamot

DocuSigned by:

A8755C04AA9E488...
Veronica Vidlund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025061815829

Certificate Of Completion

Envelope Id: F91BAE7C-612C-4AD6-A7DB-9D227892AC20 Status: Completed
 Subject: Complete with Docusign: Årsredovisning - Niam Core-Plus II Sörred AB 2024 - för signering.pdf, ...
 Source Envelope:
 Document Pages: 159 Signatures: 32 Envelope Originator:
 Certificate Pages: 6 Initials: 0 Magdalena Tannlund
 AutoNav: Enabled Stureplan 3, Box 7693
 Envelopeld Stamping: Enabled Stockholm, Stockholm 103 95
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna magdalena.tannlund@niam.com
IP Address: 10.111.40.7

Record Tracking

Status: Original Holder: Magdalena Tannlund Location: DocuSign
 4/25/2025 9:54:45 AM magdalena.tannlund@niam.com

Signer Events

Ardita Rroshi
 Ardita.Rroshi1@se.ey.com
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Completed
 Using IP Address: 188.149.195.219

Timestamp

Sent: 4/28/2025 11:03:13 AM
 Viewed: 4/28/2025 11:15:44 AM
 Signed: 4/28/2025 1:12:00 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/28/2025 11:15:44 AM
 ID: 5025577d-e436-49ec-bf3b-74e426b139b3

Marie Mattiasson
 marie.mattiasson@niam.com
 Business Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 0C13E1B1671C462...

Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:49:50 PM
 Signed: 4/28/2025 1:50:17 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Authentication Details

Identity Verification Details:
 Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: be19c940-02de-5db5-97d2-25e2009f41c2
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 4/28/2025 1:49:35 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via Docusign

Veronica Vidlund
 veronica.vidlund@niam.com
 Senior Controller
 Niam AB
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 A8755C04AA9E488...

Sent: 4/28/2025 1:12:04 PM
 Viewed: 4/28/2025 1:13:32 PM
 Signed: 4/28/2025 1:30:02 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 37.122.145.121

Authentication Details

2025061815830

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ff30359e-30ef-58e6-bab7-e549af796344
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 1:13:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Victor Wettergren
victor.wettergren@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 4/28/2025 1:12:05 PM
Viewed: 4/28/2025 2:36:37 PM
Signed: 4/28/2025 2:36:54 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 1973987b-06cc-5dab-bd12-b2ea97652266
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 2:36:21 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.109

Sent: 4/28/2025 2:37:01 PM
Viewed: 4/28/2025 3:17:03 PM
Signed: 4/28/2025 3:17:40 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3910d7b8-0718-5ecf-bf83-8235757fecc3
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/28/2025 3:16:46 PM

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 082fa1c5-ca4b-5fbc-bda4-98c7a7e60304
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/13/2025 3:57:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

2025061815831

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2025 11:03:14 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2025 3:17:03 PM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2025 3:17:40 PM
Completed	Security Checked	4/28/2025 3:17:40 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Core-Plus II Ljusbrun AB, org.nr 556996-4579

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Niam Core-Plus II Ljusbrun AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Niam Core-Plus II Ljusbrun ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Ljusbrun AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



2025061815848

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Core-Plus II Ljusbrun AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Niam Core-Plus II Ljusbrun AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2025061815849

Fredric Hävrén

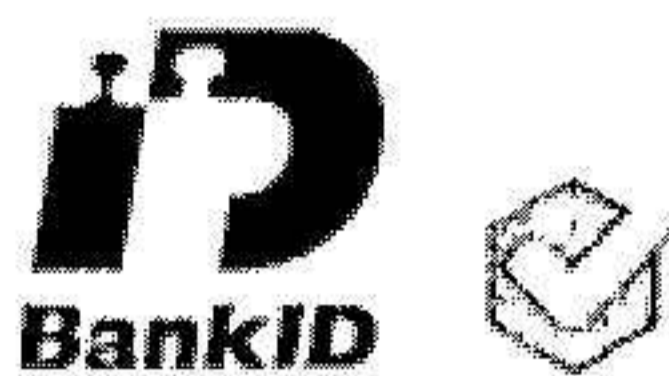
Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-28 13:18:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.